



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרוניים



תכנית מפורטת מס' 457-0164822 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

גרין פארק



נספח ניקוז



10 ליולי 2019

8559308doc





חוק התכנון והבניה, ה'תשכ"ה – 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת מס' 457-0164822

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

גרין פארק

נספח הניקוז



תוכנית מס' 457-0164822

שם התוכנית: "גרין פארק" – פארק מבנים חקלאיים באבן יהודה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: שרונים

סוג תוכנית: מפורטת





1. כללי

התכנית תאפשר קיום פעילות חקלאית של בתי אריזה ומבנים חקלאיים באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת וכן פינוי בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים מהמרקם הבנוי באבן יהודה, זאת כדי לאפשר את התפתחות הישוב בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור. התכנית מרכזת את המבנים במתחם אחד צמוד דופן, אשר בנוי בחלקו ובעל נגישות מצוינת. התכנית ממוקמת בדרום שטח השיפוט של אבן יהודה, בצמוד לאזור תעשייה קיים של תל יצחק, גן אירועים ותחנת דלק קיימים, מדרום לכביש 553. כדי להתאים את הגדרת יעודי הקרקע למבא"ת, הוגדר יעוד קרקע כ"תעשייה עם הנחיות מיוחדות" והוראות התכנית מגדירות את השינויים המותרים בהתאם לנדרש לצורך תעשייה חקלאית.

2. מקום התכנית

מחוז : המרכז .
 נפה : השרון .
 ישוב : אבן יהודה .
 תחולת התכנית : בהתאם למסומן בתכנית בקו כחול .

3. מגיש התכנית

גלי משה – בוקר שיווק ואריזה בע"מ, אבן יהודה, רח' הפלמ"ח 100, ת.ד. 1444, אבן יהודה.
 טלפון 09 – 8995542, פקס 09 – 8990548, דוא"ל liat@gmv.co.il.

4. גושים וחלקות

גוש : 8023 .
 חלקי חלקות : 27, 28, 45 .

5. בעל הקרקע

גלי משה – בוקר שיווק ואריזה בע"מ .
 גלי תללים בע"מ .

6. יזם התכנית

גלי משה – בוקר שיווק ואריזה בע"מ. תאגיד מס' 512436684 .
 רח' הפלמ"ח 100 ת.ד. 1444, אבן יהודה, טל' : 09-8995542 .





7. עורך התכנית

עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ,
רח' אשכול 36, הוד השרון. טל' 09-7446015.

8. עורך נספח הניקוז

אינג' אהרן ריטר
ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ,
רח' גיבורי ישראל 7, נתניה. טל' 073-7903900.

9. שטח התכנית

43.058 דונם.

| מצב מאושר | | |
|------------|-----------|--------|
| ייעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור חקלאי | 43,057.71 | 100.0 |
| סה"כ | 43,057.71 | 100.0 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------|--------------|
| ייעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| קרקע חקלאית | 5,649.93 | 13.12 |
| תעשייה | 37,407.78 | 86.88 |
| סה"כ | 43,057.71 | 100.0 |

10. מסמכי נספח הניקוז

- 10.1 8 דפי התקנון.
10.2 תשריט מצורף בקני"מ 1:1,250.

11. מטרות התכנית

ליעד שטח ל"תעשייה עם הנחיות מיוחדות", כדי לאפשר שינוי יעוד משטח חקלאי לצורך קיום פעילות חקלאית הכרחית של בתי אריזה, בתי קירור ותעשייה חקלאית באזור השרון, בצורה מוסדרת ומרוכזת, לפנות בתי אריזה ומבנים חקלאיים קיימים





מהמרקם הבנוי באבן יהודה בהתאם לתכניות מאושרות ובתהליכי אישור למגורים וכן כדי לרכז את המבנים החקלאיים במתחם אחד צמוד דופן .

12. עיקרי הוראות התכנית

- 12.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח "תעשייה עם הנחיות מיוחדות" .
- 12.2 קביעת שימושים מותרים , זכויות בניה והוראות בניה .
- 12.3 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים .
- 12.4 קביעת בינוי מנחה בתחום התכנית .
- 12.5 קביעת הוראות ומגבלות סביבתיות בתחום התכנית .

13. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

- 13.1 סה"כ שטח התכנית : 43.05771 דונם .
- 13.2 שטח קרקע חקלאית : 5.64993 דונם .
- 13.3 שטח תעשייה עם הנחיות מיוחדות : 37.40778 דונם .

43.058 דונם .

| מצב מאושר | | |
|------------|-----------|--------|
| ייעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור חקלאי | 43,057.71 | 100.0 |
| סה"כ | 43,057.71 | 100.0 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------|--------------|
| ייעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| קרקע חקלאית | 5,649.93 | 13.12 |
| תעשייה | 37,407.78 | 86.88 |
| סה"כ | 43,057.71 | 100.0 |

14. ייעוד : תעשייה עם הנחיות מיוחדות

השימושים המותרים בייעוד זה :

עיבוד חקלאי; מבנים ושימושים לצורך תעשייה חקלאית וחקלאות (לרבות מבנים למיון תוצרת חקלאית, בתי אריזה, בתי קירור אחסנה לתוצרת חקלאית בלבד); דרכי גישה פנימיות, משטחי פריקה וטעינה, אחסנה וחניה; תשתיות לרבות תחנות טרנספורמציה ומערכות מיחזור מים המשמשות את שטח התכנית; מערך לביקורי קהל (חלל הסבר, שבילים, גשרים, עמדות תצפית, וכו'); חדרי אוכל ושירותים הנדרשים לעובדים במתחם; משרדים לשם הפעלת האתר; פיתוח שטח גינון לרבות פרגולות להצללה.





15. כללי



התכנית תחומה מצפון ע"י כביש ארצי מס' 553 בקטע מצומת בני דרור למחלף פולג .
התכנית תחומה ממערב ע"י כביש מס' 5520 , כביש הכניסה לקיבוץ תל יצחק מכביש
ארצי מס' 553 .
התכנית תחומה מדרום וממזרח ע"י השטחים החקלאיים שמדרום לכביש 553 .

16. מצב קיים

16.1. שטח התכנית כיום הוא שטח חקלאי מעובד . כמו כן קיימים בשטח התכנית מבנה
של בית אריזה חקלאי וכן סככה של בית האריזה . המבנים הקיימים מבחינה
סטטוטורית הם מבנים חקלאיים קיימים בהיתר .



16.2. מצפון מערב לשטח התכנית , מדרום לכביש 553 , ממזרח לכביש 5520 , מחוץ לקו
הכחול של התכנית קיימים תחנת דלק וכן גן אירועים .

17. מצב טופוגרפי קיים

מבחינה טופוגרפית מתחלק שטח התכנית לשני חלקים : החלק הדרומי והחלק
הצפוני .

החלק הדרומי : הגבול הדרומי של השטח הוא ברום 39.60 מ' בפינה הדרום מערבית
וברום 38.05 מ' בפינה הדרום מזרחית .

הגבול הצפוני של החלק הדרומי הוא ברום 30.29 בפינה הצפון מזרחית .

נוצר מצב שבו החלק הדרומי של התכנית משופע בכיוון ממערב למזרח .

החלק הצפוני : הגבול המערבי הוא ברום 32.90 מ' 33.32 .

הגבול המזרחי של החלק הצפוני הוא ברום 32.80 מ' .

נוצר מצב שבו החלק הצפוני של התכנית הוא בשיפוע כללי ממערב למזרח .

החלק הצפוני של התכנית הוא שטח של כ – 15.8 דונם ובו מבנה בית אריזה וסככת
בית אריזה . השטח אופקי ומוגבה מהסביבה ברום כ 32.80 – 32.99 מ' . הגבהת שטח
בית האריזה וסככת האריזה מהסביבה היא באמצעות קיר תומך היקפי מבטון מזוין
ומילוי השטח .

לאורך הגבול הדרומי והגבול המזרחי של התכנית עוברת דרך היקפית הנמצאת מחוץ
לקיר התומך של בית האריזה .

18. מצב מתוכנן

18.1 רוב שטח התכנית , יהיה תעשייה עם הנחיות מיוחדות . בשטח זה יבנו מבנים כפי
שפורט לעיל .

18.2 מבנה בית האריזה וסככת בית האריזה ייכללו בשטח תעשייה עם הנחיות מיוחדות.





19. מערכת הניקוז הקיימת

- 19.1 מצפון לשטח התכנית עוברת התעלה הדרומית של כביש ארצי מס' 553 . חב' נתיבי ישראל בצעה בשנים האחרונות את מחלף דרור במפגש כביש ארצי מס' 4 וכביש ארצי מס' 553 . עבודות מחלף דרור הסתיימו . מרכז המחלף הוא מדרום לצומת דרור הקודם . עבודות המחלף משתרעות מערבה לכיוון שטח התכנית כך שכביש 553 החדש מתחבר למחלף .
- במסגרת עבודות המחלף נמצא הכביש הארצי מס' 553 החדש מדרום לכביש הקודם . במסגרת עבודות מחלף דרור בוצעה התעלה הדרומית החדשה של כביש 553 החדש המתחילה בסביבת שטח התכנית . התעלה הדרומית של כביש 553 מתחברת לנחל דרור . נחל דרור נשפך לנחל פולג הנשפך לים בגבול הדרומי של נתניה .
- 19.2 כל מי הנגר העילי מהגגות וכן מהמשטחים המרוצפים של כל שטח בית האריזה נאספים אל בריכות ייעודיות (באישור משרד הבריאות) . לבריכות אלו מגיעים גם מי השטיפה מבית האריזה . הבריכות הבנויות מבטון הן בריכות מחזור וחלחול . מדובר בדוגמה ייחודית של מחזור מי נגר עילי ומי שטיפה . המים מתנקים בבריכות ומחזרים לשימוש בתהליך השטיפה של הפרי . חלק מהמים מחלחל לאקוויפר דרך קרקעית הבריכות .



20. מערכת הניקוז המתוכננת

- תוקמנה בריכות מחזור וחלחול בפנינה הדרום מזרחית של שטח התכנית .
- מצ"ב תשריט בקני"מ 1:1,250 המתאר את מערכת הניקוז המתוכננת .
- מובל ניקוז יהיה לאורך הגבול הדרומי של שטח התכנית וישפך אל בריכות המחזור והחלחול .
- בכל החצר הנוספת של שטח התכנית יבוצעו שיפועים לכיוון בריכות המחזור והחלחול החדשות . כל שטח החצר הנוספת ירוצף למעט שטחים שישמשו לקליטת מי נגר עילי למטרות חלחול .
- המערכת המשולבת של שיפועי החצר , צנרת , תאי קליטה ומתקני קליטה תרכז את כל הנגר העילי אל בריכות המחזור והחלחול .
- צנרת הניקוז החדשה בחצר תהיה בקוטרים 60-56 ס"מ . הקוטרים הסופיים יקבעו בשלב התכנון המפורט .
- השטח הכללי של התכנית כ – 43 דונם . הנגר העילי הכולל בשעת שיא תכנונית יהיה 1,376 מ"ק/שעה . נפח המים בבריכות יהיה 2,000 מ"ק . נפח זה כולל את נפח הבריכות הקיימות בתוספת נפח הבריכות החדשות .
- בריכות המחזור והחלחול הקיימות תמשכנה לפעול והן תשרתנה את החצר והמבנים הקיימים בחלק הצפוני של התכנית .
- בריכות המחזור והחלחול החדשות יפעלו בדומה לבריכות המחזור והחלחול הקיימות . המים יתנקו לבריכות ויוחזרו לשימוש בתהליך השטיפה של הפרי . חלק מהמים יחלחל לאקוויפר דרך קרקעית הבריכות .
- בשטח גרין פארק יוקם בית אריזה לתפוחי אדמה . גם הנגר מהחניות והכבישים יופנה לשטיפת הפרי .
- בנוהל התפעול של בריכות המחזור והחלחול יורחק מהקרקעית סחף והנשטף מהפרי לפני החורף וכן הן תשמרנה נקיות מסחף בכל תקופת פעילותן .





בתכנית המוצעת כל הנגר העילי ממוחזר ואין עודפים הזורמים אל מחוץ למערכת .
למקרה שבכל זאת ייווצרו עודפים יוקם קו סילוק לעודפי נגר עילי. הקו יתחיל
בבריכות המחזור והחלחול החדשות ויפנה דרומה לכיוון נחל פולג .
הזרימה דרומה תהיה בערוץ הטבעי הנמצא ביו נווה הדסה לבין תל יצחק . תוואי זה
היה בעבר דרך טובה ועם הזמן הוא נשחק והפך לוואדי עמוק . הוואדי העמוק הוא
התוואי המתאים להזרמה של עודפי נגר עילי אל נחל פולג .



צינור הגלישה יהיה בקוטר 60 ס"מ . הקוטר הסופי ייקבע בשלב התכנון המפורט .
הצינור יבוצע בקטע הקרוב לשטח גרין פארק עד להתחלת הוואדי העמוק . יש להניח
כי אורך הצינור יהיה כ - 200 מ' . המשך הזרימה באורך כ - 650 מ' יהיה בתעלה
פתוחה דרומה אל נחל פולג . אורך הצינור הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט .
תוואי צינור הגלישה והמשכו בוואדי העמוק עד לנחל פולג מסומנים בתשריט
המצ"ב.

נחל פולג נמצא במרחק של כ - 850 מ' מדרום לשטח התכנית . נחל פולג זורם מערבה
ונשפך לים בגבול הדרומי של נתניה .

21. בניה משמרת מים

הבניה בתחום התכנית תהיה "בניה משמרת מים" .
במסגרת התכנון המפורט ופיתוח שטח התכנית יופנו חלק ממי הנגר העילי לשטחים
מגוננים שבהם תהיה החדרה של המים אל האקוויפר .
כמות הנגר העילי שיופנה לשטחים מגוננים תהיה קטנה והיא תתאים לגודל השטח
שיוקצה לגינון . מיקום השטחים המגוננים יקבע בשלב התכנון המפורט של פיתוח
השטח . ההחדרה של המים לאקוויפר תהיה טבעית בחלחול בשטח השטחים
המגוננים שיהיו מונמכים מסביבתם .

22. כיוון הגגות

הכיוונים של שיפועי הגגות של הבניינים השונים ייקבעו על פי כלל השיקולים של
מתכנני הבניינים . אחד השיקולים היא ההמלצה כי השיפועים יהיו דרומה כך
שגלישת מי הנגר תהיה אף היא דרומה , דבר שיוזיל את עלות מערכת הניקוז .

23. הוראות נוספות

במסגרת תכנית הפיתוח המפורטת תוכן תכנית ניקוז מפורטת אשר תציג את
פתרון הניקוז למתחם .
תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב .
תכנית הניקוז תציג פתרונות למחזור המים ו/או להשארית חלק ממי הנגר
העילי בתחום התכנית והחדרתו לקרקע .

